



WERTGRUND

Mitteilung an unsere Anleger und Vertriebspartner

Aktuelles zum WERTGRUND WohnSelect D

- Hintergrundinformationen zur Anteilwerterhöhung am 22. Dezember 2023
- Vorzeitiger Übergang der Projektentwicklung Bad Homburg
- Investitionskosten in Höhe von rd. 37,25 Mio. EUR

München, den 22. Dezember 2023

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,
sehr geehrte Vertriebspartner/-innen,

mit Wirkung zum 22. Dezember 2023 erfolgte der Übergang der vorzeitig abgeschlossenen Projektentwicklung Bad Homburg v.d.H., Am Weidenring 33 und Am Grünen Weg 8, 10, 12 in das Immobilienvermögen des WERTGRUND WohnSelect D. Das Projekt wurde zu dem von den Bewertern ermittelten aktuellen Verkehrswert in den Fonds übernommen.

Wesentliche Fakten zur Projektentwicklung im Kurzüberblick:

Viktoria Gärten Baufeld 6.2.





WERTGRUND

- Bad Homburg v.d.H., Am Weidenring 33, Am Grünen Weg 8, 10, 12
- Baubeginn am 18. Oktober 2021
- Übergang am 22. Dezember 2023 - vier Monate früher als geplant
- Festpreis aus 2021 zu damaligen Baupreisen ohne Preisgleitklauseln
- Mieten zwischenzeitlich um 12 % gegenüber der Kalkulation gestiegen
- 72 Wohneinheiten (z.T. barrierefrei) und 83 Stellplätze

Damit sind alle seit 2021 im WERTGRUND WohnSelect D begonnenen Projektentwicklungen abgeschlossen und in den Fonds übergegangen (ausgenommen das geförderte Einzelgebäude in Bielefeld, mit wetterbedingtem Übergang Anfang 2024). Dies bedeutet auch, dass keine weiteren Verpflichtungen aus Projektentwicklungen mehr bestehen.

Aufgrund der deutlich früheren Fertigstellung können wir mit der Vermietung bereits im Januar 2024 beginnen und nicht erst im Mai 2024, wie ursprünglich vorgesehen.

Die Vermietungsquote des Fonds wird sich durch den verfrühten Übergang zunächst reduzieren, sich aber mit der voranschreitenden Vermietung der Wohnungen relativ schnell wieder in den für den WERTGRUND WohnSelect D typischen Bereich von über 95 % entwickeln.

Den gutachterlichen, quartalsweisen Objektbewertungen liegen aktuell Mietansätze von 17 EUR pro m² zu Grunde.

Die von uns erworbenen vier Häuser befinden sich auf dem als letztes fertiggestellten Baufeld der Gesamtprojektentwicklung „Viktoria Gärten Bad Homburg“. Dadurch können wir aus den Erfahrungen der Vermietung der benachbarten Baufelder bereits jetzt von einem noch höheren erzielbaren Vermietungspreis ausgehen. Dies kann sich im Erfolgsfall ggf. positiv auf kommende Bewertungen auswirken.

Besonders erfreulich ist die Tatsache, dass wir trotz eines herausfordernden Zins- und Finanzierungsumfeldes zwei Finanzierungen für die Liegenschaft (in beiden Fällen positiver Leverage-Effekt), wie folgt abschließen konnten:

Finanzierung 1

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Volumen 8,64 Mio. EUR zu 1,15 %

Laufzeit bis 31. Juli 2031 fest, mit endfälliger Tilgung

Finanzierung 2

Berlin Hyp AG

Volumen 40 Mio. EUR, zu 3,74%

Laufzeit bis 31. Dezember 2026 fest, mit endfälliger Tilgung



WERTGRUND

Durch den Übergang der Liegenschaft zum Verkehrswert, erhöht sich der Anteilwert des WERTGRUND WohnSelect D am 22. Dezember um 0,29 EUR. Der zum Stichtag ermittelte Ausgabepreis beläuft sich auf 117,95 EUR, der Rücknahmepreis auf 112,33 EUR.

Im Kalenderjahr 2023 stehen damit keine weiteren Nachbewertungen mehr an, sodass dies auch unsere letzte Vertriebsmitteilung für das Jahr 2023 ist.

Mitte Januar 2024 kommen wir, wie gewohnt, mit einem umfangreichen Fondsüberblick-Bericht auf Sie zu, in dem wir auf den bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2023/2024, unsere Aktivitäten rund um die Immobilien sowie die Entwicklungen und Perspektiven für das Geschäftsjahr 2024/2025 eingehen.

Vorgreifend auf das Ausschüttungsergebnis für das laufende Geschäftsjahr zeichnet sich aktuell eine deutliche Steigerungstendenz ab.

Unverändert bieten sich im Bereich Wohnen Deutschland aufgrund der extremen Knappheit an Mietwohnungen, den nahezu brachliegenden Neubauaktivitäten sowie weiter steigenden Mieten für Investoren gute Chancen bei überschaubaren Risiken.

Wir bedanken uns bei allen treuen Anlegerinnen und Anlegern für das uns entgegengebrachte Vertrauen und wünschen Ihnen, Ihren Familien und Angehörigen ein friedvolles und besinnliches Weihnachtsfest, sowie einen gesunden und erfolgreichen Start in das neue Jahr 2024.

Ihr Ansprechpartner für Fragen zu den Investmentfonds der WERTGRUND und zur WERTGRUND Gruppe

Marcus Kemmner
Maximiliansplatz 12 b
80333 München
Tel. 089 23 888 31-21
Mobil 0151 6134 8886
m.kemmner@wertgrund.de
www.wohnselect.de

Zum WERTGRUND WohnSelect D

Der WERTGRUND WohnSelect D ist ein offener inländischer Publikums-AIF nach KAGB mit ausschließlichem Fokus auf deutsche Wohnimmobilien. Der Fonds richtet sich an private Investoren und verfügt über ein Nettofondsvolumen von rund 464 Mio. EUR mit 2.406 Wohn- und 118 Gewerbeinheiten (Stand 30. November 2023). Investiert wird in Bestandswohnimmobilien sowie in Projektentwicklungen und Forward-Deals in deutschen Metropolregionen und „Hidden-Champions-Standorte“, also Mittelstädte mit überdurchschnittlich guter Wirtschafts- und Bevölkerungsprognose. Durch das aktive Asset-Management der WERTGRUND Immobilien AG sollen die Einnahmen aus den Bestandsimmobilien nachhaltig optimiert und die Werte mittel- bis langfristig gesteigert werden.



WERTGRUND

Wichtige Hinweise: Die Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Information und Inhalte wird jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Bei dieser Übersicht handelt es sich ausschließlich um eine unverbindliche Information zu Marketingzwecken, die kein vertraglich bindendes Dokument und kein Angebot für den Erwerb eines Fondsanteils oder sonst ein Beteiligungsangebot darstellt. Verbindliche Grundlage für den Kauf von Fondsanteilen sind der jeweils gültige Verkaufsprospekt (nebst Anhängen), der zuletzt veröffentlichte und geprüfte Jahresbericht und - soweit bereits nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht - der letzte ungeprüfte Halbjahresbericht und die wesentlichen Anlegerinformationen. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen sowie der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht und die wesentlichen Anlegerinformationen sind in deutscher Sprache kostenlos erhältlich bei der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg und der Verwahrstelle sowie auf der Homepage des WERTGRUND WohnSelect D unter www.wohnselect.de abrufbar. Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in elektronischer Form auf der vorgenannten Homepage erhältlich. Bitte beachten Sie, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft beschließen kann, den Vertrieb zu widerrufen.

Informationen über die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2988) finden Sie auf der Website <https://www.wohnselect.de/offizielle-dokumente/> unter Nachhaltigkeit. Bei der Entscheidung, in den Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften und Ziele des Fonds gemäß des Verkaufsprospekts berücksichtigt werden. Die Einstufung des Fonds als Finanzprodukt i.S.v. Art. 8 der Offenlegungsverordnung kann sich durch Änderung oder Konkretisierung der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ändern.